PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR du Grand Sudbury

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- Les ventes de logements existants faibliront dans les derniers mois de 2012, mais reprendront de la vigueur en 2013 à mesure que la conjoncture économique s'améliorera.
- La croissance des prix à Sudbury dépassera les moyennes provinciales : elle sera de 5,5 % en 2012 et de 1,0 % en 2013.
- En 2013, 630 habitations, toutes catégories confondues, seront mises en chantier, le nombre le plus élevé des 18 dernières années. La construction d'appartements fera un bond de plus de 35 % et représentera 43 % de toute l'activité.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations augmentent à Sudbury, mais la construction de maisons individuelles se stabilise

Source : SCHL (enquête sur les mises en chantier, prévisions (P))

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 17 octobre 2012.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 L'économie
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Ralentissement des ventes à court terme

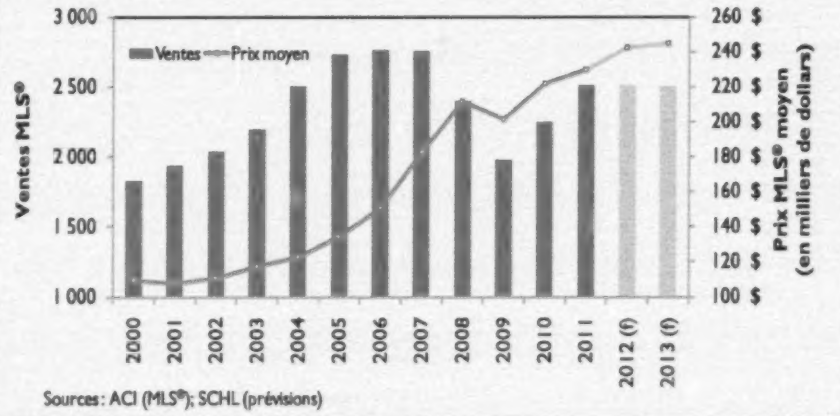
Les ventes de logements existants fléchiront à Sudbury en 2012, puis s'intensifieront l'an prochain, à mesure que la situation de l'économie et du marché de l'habitation s'améliorera. À court terme, l'activité faiblira à cause de l'incertitude de l'économie mondiale, du resserrement des règles du crédit hypothécaire et du repli de la croissance de l'emploi depuis le début de 2012. Après avoir culminé de janvier à mars, les ventes trimestrielles ont vu leur nombre désaisonnalisé annualisé diminuer durant les six mois suivants dans le Grand Sudbury; cette année, le volume du quatrième trimestre devrait être inférieur à celui de 2011, les inscriptions augmentant et le rapport des ventes aux nouvelles inscriptions diminuant.

Ces dernières années dans l'agglomération, le prix des logements s'est accru davantage que les revenus, même si l'accroissement de ces derniers dépassait les moyennes provinciale et nationale. En outre, les nouvelles règles du crédit hypothécaire ont fait monter les charges de remboursement. Selon les plus récents calculs d'abordabilité faits par la SCHL, le revenu requis pour acheter une habitation à Sudbury a augmenté par rapport au revenu réel du ménage moyen. À court terme, cela déprimera la demande de logements, en particulier parmi les accédants à la propriété.

Les jeunes travailleurs sont attirés par Sudbury à cause des occastions d'emploi qu'offre la ville et des salaires, qui sont supérieurs aux moyennes

Figure 2

Les ventes stagnent à Sudbury, mais les prix montent



Sources : ACI (MLS®); SCHL (prévisions)

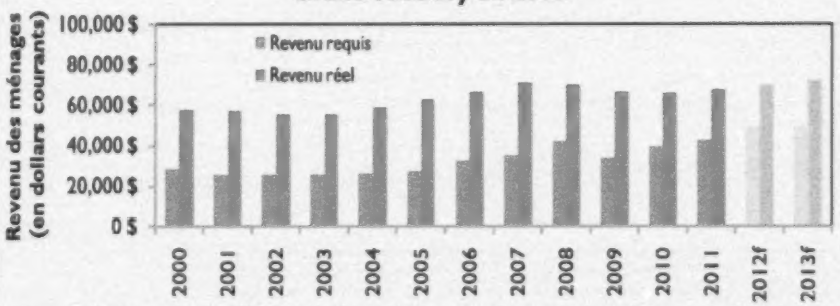
provinciale et canadienne. Grâce au dynamisme de son marché du travail, découlant des investissements accrus des entreprises, les ventes d'habitations tiendront mieux le coup à Sudbury que dans d'autres centres ontariens.

Modeste croissance des prix à Sudbury en 2013

Actuellement, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est en hausse, signe du solide équilibre du marché. En 2013, les ventes plafonnant, le nombre d'inscriptions augmentera dans le marché de l'existant de Sudbury, qui maintiendra son équilibre mais à un moindre degré. La croissance des prix s'en trouvera ralentie, mais dépassera encore les moyennes provinciales. En effet, vu le plus grand choix de logements à vendre et la stabilité des taux d'intérêt, les acheteurs se sentiront moins poussés à passer à l'action et les prix décéléreront.

Figure 3

Abordabilité des habitations dans le Grand Sudbury en 2013



Sources : Statistique Canada; ACI; SCHL (prévisions). *Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe des prêts hypothécaires à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Marché du neuf

Cette année, 550 habitations ont été commencées à Sudbury jusqu'à présent; la part des jumelés, des maisons en rangée et des appartements (en copropriété et locatifs) a été presque égale. En 2013, les mises en chantier, toutes catégories confondues, augmenteront de 14,5 % pour atteindre le nombre de 630, dont 48 % seront des maisons individuelles. Vu la présente situation, l'accroissement de l'offre aidera à combler la demande refoulée. La part du total représentée par les appartements montera à 43 % en 2013.

Les maisons individuelles mises en chantier durant le troisième trimestre de cette année sont plus nombreuses qu'en 2011, mais sous la moyenne de cinq ans. Le nombre de 290 prévu pour l'ensemble de 2012 sera seulement le deuxième total annuel des neuf dernières années à être inférieur à 300. Il y a assez de terrains disponibles à Sudbury pour bâtir davantage de logements individuels. La SCHL prévoit que 300 seront commencés en 2013, l'économie locale surpasant celle de la province.

Plusieurs facteurs expliquent le glissement vers les appartements en copropriété, qu'ils soient loués ou achetés. L'écart de prix grandissant entre les maisons individuelles neuves et celles du marché de la revente en est un. En 2012, les premières coûtent, en moyenne, 390 000 $ et les secondes, 244 500 $, ce qui rend les maisons neuves moins abordables. Par ailleurs, une partie de la demande d'appartements pourrait provenir des jeunes, qui viennent s'installer en plus grand nombre à Sudbury. En outre, des propriétaires d'appartements en copropriété les mettent en location, ce qui augmente l'offre locative de ce type d'habitation et incite les acquéreurs potentiels à louer plutôt qu'à acheter. Enfin, les nouvelles règles du crédit hypothécaire et la hausse générale des prix encourageront des ménages à choisir un logement meilleur marché.

Même si les habitations neuves coûtent relativement cher à Sudbury, l'Indice des prix des logements neufs n'a guère bougé depuis 2007-2008. Il s'est néanmoins mis à monter récemment; on prévoit une hausse de 1,1 % cette année et de 1,2 % en 2013. À l'échelle provinciale et nationale, l'indice a enregistré une augmentation moyenne de 2,8 % en 2011 et de 3,4 % durant les neuf premiers mois de 2012. Il risque fort de progresser encore à mesure que la demande reprendra dans le marché de l'habitation américain, car les prix des matériaux auront alors plus tendance à monter.

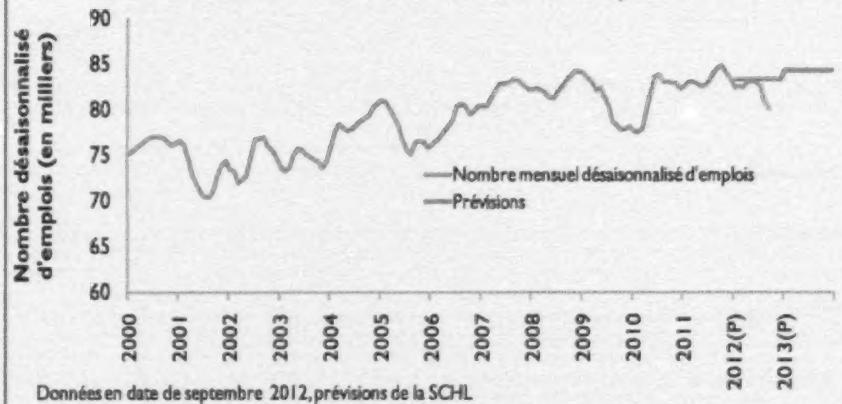
Survol de l'économie

L'industrie minière de Sudbury a toujours un avenir prometteur, mais elle est touchée par les perturbations que subissent les cours mondiaux de ses produits. Le marché du travail de l'agglomération profitera néanmoins du prix élevé des produits de base et de l'effet d'entraînement sur d'autres secteurs. Le nombre des emplois devrait atteindre 84 000 en 2013, un nouveau sommet, même si le taux de croissance fléchit et descend de 2,2 % en 2011 à 1,2 % l'an prochain. Le taux de chômage, pour sa part, est tombé de 9,3 % en 2010 à 6,7 % cette année et restera au même niveau en 2013.

À la différence de l'économie ontarienne, celle du Grand Sudbury tourne à plein régime et entre dans un « super cycle » d'exploitation minière, ce secteur, qui est déterminant pour son PIB, continuant d'attirer les capitaux. Parmi les projets d'investissement qui seront réalisés dans les cinq prochaines années, on compte ceux de Vale, de Cliffs Resources (installation de traitement de la chromite), de KGHM et de

Figure 4

L'évolution du marché du travail de Sudbury se stabilise



Données en date de septembre 2012, prévisions de la SCHL
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Xstrata Nickel. Tous ces nouveaux investissements nécessiteront l'embauche de travailleurs qualifiés.

Ces facteurs positifs laissent présager un renversement de la tendance négative affichée par le solde migratoire de Sudbury. La SCHL prévoit que la migration nette augmentera un peu en 2012, puis davantage en 2013. Le marché du travail de l'agglomération évolue également. Les travailleurs de 45 à 64 ans sortent de la population active et sont remplacés par le groupe plus jeune des 25 44 ans. Nombreux sont les membres de cette tranche d'âge à venir s'installer à Sudbury alors même que les habitants plus âgés quittent la ville. L'économie elle-même bénéficie d'une plus grande diversification grâce à des projets réalisés dans d'autres secteurs, par exemple l'École d'architecture de 35 millions de dollars dont la construction devrait être terminée en 2013.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Résumé des prévisions RMR du Grand Sudbury Automne 2012	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 977	2 244	2 507	2 510	0,1	2 500	-0,4
Nouvelles inscriptions MLS®	4 307	4 673	4 354	4 200	-3,5	4 250	1,2
Prix MLS® moyen ($)	200 947	221 699	229 485	242 000	5,5	244 500	1,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	224	369	321	290	-9,7	300	3,4
Logements collectifs	226	206	274	260	-5,1	330	26,9
Jumelés	8	4	40	40	0,0	40	0,0
Maisons en rangée	74	25	54	22	-59,3	20	-9,1
Appartements	144	177	180	198	10,0	270	36,4
Tous types de logement confondus	450	575	595	550	-7,6	630	14,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	370 755	360 289	372 831	385 705	3,5	389 562	1,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	339 900	354 900	366 900	370 569	1,0	372 422	0,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	0,7	-0,5	0,1	1,1	-	1,2	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,9	3,0	2,8	2,0	-0,8	1,8	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	830	840	881	910	-	935	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	80 300	81 500	83 200	83 300	0,1	84 300	1,2
Croissance de l'emploi (%)	-3,3	1,5	2,1	0,1	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	9,3	9,3	6,8	5,7	-	5,6	-
Migration nette	-252	-989	-1 047	100	-109,6	500	400,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

65726_2012_B02